

Avaliao de Imóveis Urbanos

Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero

Laudo de Avaliao - Precisão e Fundamentao conforme NBR 14.653-2



Informaoes Gerais

Solicitante:	Município de Xangri-L	Data da Solicitao:	25/03/2025	
Proprietário:	Maria Nilda Marrone	Data da Vistoria:	28/11/2025	
Endereço:	Rodovia Nelson Gonçalves, 2555	Data do Laudo:	05/12/2025	
Complemento:	Frente para Estrada do Mar	Matrícula:	2.702	
Bairro:	Guará	Objetivo:	Valor de mercado	
Cidade:	Xangri-L	UF:	RS	
	CEP:	95588-000	Finalidade:	Ao judicial

Informaoes de áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
rea: 6,14 ha	área: 6,14 ha	área: 6,14 ha	área: 6,14 ha
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha
ITR	GEO	rea Considerada	
rea: 6,14 ha	área: 6,14 ha	área: 6,14 ha	< Projeto do Imóvel
Construída: - m ²	Construída: - m ²	Construída: - m ²	< Projeto do Imóvel
Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	Módulo Fiscal: - ha	< Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	-
Drenagem:	Bom	Estradas Internas:	-
Textura:	-	Melhoramentos:	-
Util. Economica:	-	Profundidade:	-
Aproveitamento:	-	Pedregosidade:	-
Pot. Produtivo:	-	Erosão:	-
Benfeitorias:	-	Precipitao:	-
Altitude:	-		

Valor de Mercado

R\$ 566.400,00

(QUINTENTOS E SESENTA E SEIS MIL, QUATROCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, nus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriaes que onerem o bem avaliado.

O preço médio por hectare de terras rurais em Xangri-L, RS, gira em torno de R\$ 141.000 para propriedades sem restries, mas áreas com mata fechada intocável, APP e curso d'água natural apresentam valores substancialmente inferiores devido ao limitado potencial produtivo e comercial.

Responsável Técnico: **Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero**

Telefone de Contato: **(51) 9 84447426 e (51) 9 98058540**

Identificao: **CNAI - 37836 e CAU - A62417-9**

Assinatura:

Juarez E Ricardo C

Avaliação de Imóveis Urbanos

JE

RC

Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Coordenadas Latitude: 29°45'57.8" Sul Longitude: 50°03'16.6" Oeste</p>	

Memorial Descritivo da Área

Descritivo	Delimitação da área
<p>Fatores de Desvalorização A mata fechada protegida e a classificação como APP impedem desmatamento ou uso agrícola intensivo, restringindo a terra principalmente a preservação ambiental ou compensações raras. A proximidade ao trevo de acesso ao município, paradoxalmente, agrava a inacessibilidade por restrições de tráfego, segurança e encharcamento pelo curso d'água, reduzindo drasticamente a atratividade para compradores. No RS, valores médios de R\$ 50.000 a R\$ 100.000 por hectare em 2024/2025 para áreas produtivas são cortados em até 80% ou mais por esses vícios ambientais e logísticos. Estimativa para 6,1 Hectares Considerando todos os fatores, o valor comercial final máximo fica entre R\$ 90.000 e R\$ 100.000 por hectare, direcionado a compradores especializados em reserva legal ou projetos ecológicos mínimos.</p>	

Mapa da Região

Descritivo	Mapa
	

Avaliao de Imóveis Urbanos

JE

RC

Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero

Laudo de Avaliao - Precisão e Fundamentao conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Avaliação de Imóveis Urbanos

JE

RC

Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



-



-



-

Avaliação de Imóveis Urbanos

JE

RC

Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Avaliação de Imóveis Urbanos

JE

RC

Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



-

-



-

-



-

-

JE

RC

Avaliação de Imóveis Urbanos

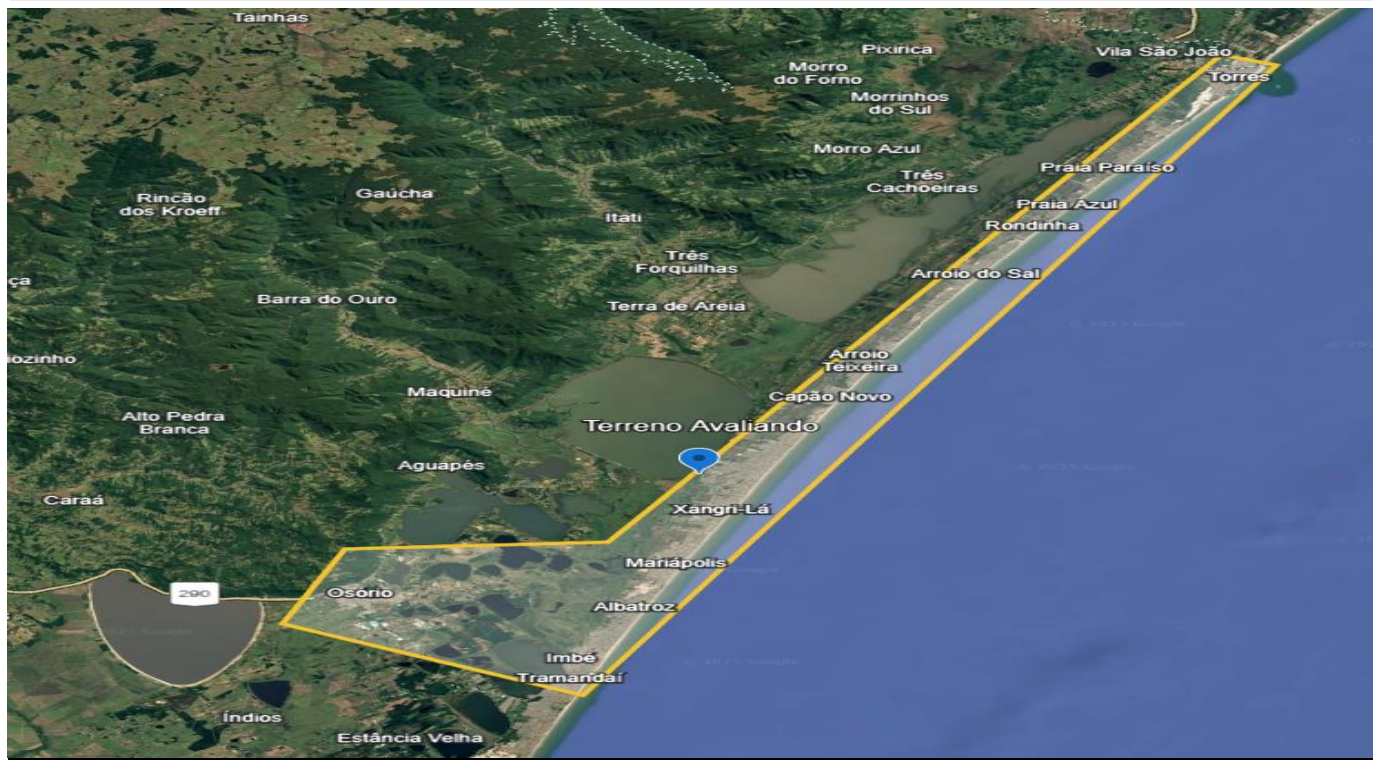
Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



JE

RC

Avaliação de Imóveis Urbanos

Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Avaliando										
Endereço:	Rodovia Nelson Gonçalves, 2555									
Bairro:	Guará				Cidade:	Xangri-Lá			UF:	RS
Área de Terreno (ha):	6,14		Área Construída:	-						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	N/A						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	-		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
II			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	0%
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
Observações:										


Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Estrada Estância Da Figueira - Rodovia RS 389 - Estrada Do Mar									
Bairro:	Estância do Meio				Cidade:	Arroio do Sal			UF:	RS
Área de Terreno (ha):	9,00		Área Construída:	-						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.798.000,00						
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	Crédito Real Elegance						
Benfeitorias	-		Contato	CONTATO: (51) 9 9615-0171						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
II			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	0%
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
Observações:										

JR

RC

Elemento Comparativo 3																						
Endereço:	Rodovia RS-389 (Estrada do Mar), acesso à Curumim e Terra de Areia																					
Bairro:	Rodovia RS-389			Cidade:	Capão da Canoa			UF:	RS													
Área de Terreno (ha):	61,00		Área Construída:	-																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 7.500.000,00																		
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Plano		Informante:	Grupo ASG																		
Benfeitorias	-		Contato	CONTATO: (51) 3625-2161																		
																						
										Classes de Solo												
										I			IIIw(a)				IVe,s			VIIe,s		
										II			IIIe				Vw(a)			VIII		
										IIe			IIIe,s				VIe			Áterreno(ha):	0,00	100%
										IIe,s			IVs				VIe,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe				VIIe															
Observações:																						

Elemento Comparativo 4																						
Endereço:	Estrada do Mar, Arroio do Sal																					
Bairro:	Arroio do Sal			Cidade:	Arroio do Sal			UF:	RS													
Área de Terreno (ha):	42,00		Área Construída:	-																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 6.300.000,00																		
Hidrografia:	Bom		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Plano		Informante:	Fazenda Aberta																		
Benfeitorias	-		Contato	CONTATO: (54) 9 9609-7029																		
																						
										Classes de Solo												
										I			IIIw(a)				IVe,s			VIIe,s		
										II			IIIe				Vw(a)			VIII		
										IIe			IIIe,s				VIe			Áterreno(ha):	0,00	100%
										IIe,s			IVs				VIe,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe				VIIe															
Observações:																						

Elemento Comparativo 5																						
Endereço:	Estrada do Mar																					
Bairro:	Estrada do Mar			Cidade:	Torres			UF:	RS													
Área de Terreno (ha):	6,70		Área Construída:	-																		
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00																		
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta																		
Topografia:	Plano		Informante:	Espindola Imóveis																		
Benfeitorias	-		Contato	CONTATO: (51) 3626 2900																		
																						
										Classes de Solo												
										I			IIIw(a)				IVe,s			VIIe,s		
										II			IIIe				Vw(a)			VIII		
										IIe			IIIe,s				VIe			Áterreno(ha):	0,00	100%
										IIe,s			IVs				VIe,s			Índice Cálculado:	0%	
IIIs			IVe				VIIe															
Observações:																						

JE

RC

Avaliação de Imóveis Urbanos

Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrografia	Topografia	Uso terras	N/A	Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 1.798.000,00	9,00	0,90	R\$ 179.800,00	1,000	1,000	0,950	0,696	0,950	1,000	1,000	0,63	R\$ 112.883,13
3	R\$ 7.500.000,00	61,00	0,90	R\$ 110.655,74	1,000	1,000	0,950	0,792	0,950	1,000	1,000	0,71	R\$ 79.102,42
4	R\$ 6.300.000,00	42,00	0,90	R\$ 135.000,00	1,000	1,000	0,950	0,696	0,950	1,000	1,000	0,63	R\$ 84.756,52
5	R\$ 1.800.000,00	6,70	0,90	R\$ 241.791,04	1,000	1,000	0,950	0,792	0,950	1,000	1,000	0,71	R\$ 172.844,69

Média	R\$ 166.811,70	Média	R\$ 112.396,69
Desvio	57608,09	Desvio	18093,33
Coef. de variação	0,35	Coef. de variação	0,16

Média Saneada	R\$ 92.247,36
Limite Inferior	R\$ 78.677,68
Limite Superior	R\$ 146.115,70
Amostras Saneadas	3
Amostras Descartadas	1

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 566.400,00
	6,14		R\$92.247,36		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 4	
Número de Amostras Saneadas: 3	
Limite Inferior (p/ha): R\$ 78.677,68	
Média Aritmética (p/ha): R\$ 112.396,69	
Limite Superior (p/ha): R\$ 146.115,70	
Média Saneada (p/ha): R\$ 92.247,36	
T. de Student: 1,886	
Desvio Padrão: 18093,33	
Coefficiente de Variação: 0,161	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/ha): R\$ 19.697,53	
Inferior (p/ha): -21,25% R\$ 92.699,16	
Superior (p/ha): 14,91% R\$ 132.094,22	
Amplitude Total 36,16%	

Comentários sobre o cálculo

.

JE

RC

Avaliação de Imóveis Urbanos

Juarez da Rosa Espindola e Ricardo Montenegro Colvero

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados Não atingiu pontuação	0 Ponto
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00a	1 Ponto

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 7 Pontos
2	Itens Obrigatórios Verificar pontuação na Tabela 4 - Permitido todos no mínimo Grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 36,16%
2	Grau de Precisão Obtido Grau II

Juarez E

Ricardo C

Página de assinaturas






Juarez Espindola
442.845.190-34
Signatário



Ricardo Colvero
477.684.520-20
Signatário

HISTÓRICO

- 05 dez 2025** 14:46:09  **Juarez da Rosa Espindola** criou este documento. (Email: juarezespindola48@gmail.com, CPF: 442.845.190-34)
- 05 dez 2025** 14:46:10  **Juarez da Rosa Espindola** (Email: juarezespindola48@gmail.com, CPF: 442.845.190-34) visualizou este documento por meio do IP 179.109.198.134 localizado em Torres - Rio Grande do Sul - Brazil
- 05 dez 2025** 14:46:14  **Juarez da Rosa Espindola** (Email: juarezespindola48@gmail.com, CPF: 442.845.190-34) assinou este documento por meio do IP 179.109.198.134 localizado em Torres - Rio Grande do Sul - Brazil
- 05 dez 2025** 15:32:37  **Ricardo Montenegro Colvero** (Email: rcolvero@gmail.com, CPF: 477.684.520-20) visualizou este documento por meio do IP 179.109.192.14 localizado em Torres - Rio Grande do Sul - Brazil
- 05 dez 2025** 15:32:43  **Ricardo Montenegro Colvero** (Email: rcolvero@gmail.com, CPF: 477.684.520-20) assinou este documento por meio do IP 179.109.192.14 localizado em Torres - Rio Grande do Sul - Brazil

